

## 龙柏香榭苑陷入七年之乱

962555

帮忙

小忙  
跑现场

儿童乐园废弃成摆设，栏杆扶手锈蚀成隐患，木桥栈道破烂成危桥，高层外墙渗漏成顽疾……闵行区青杉路169弄龙柏香榭苑多位居民向“帮帮忙”求助，多年来小区业委会交接不畅，无法启用维修资金，管理陷入困境，小区维护“停更”长达7年。



▲景观小桥变危桥  
▲长椅倒伏，儿童乐园成摆设

本报记者 王军 摄



连廊上的景观防腐木都已腐烂

## 公共设施破损不堪

龙柏香榭苑自2000年分三期陆续交付，共有居民946户。记者走进小区，目之所及，公共设施年久失修，一片破败：儿童乐园里长排造型座椅摇摇欲坠，铁柱暴露木条翘起；滑梯上满是黑臭积水，塑料表面完全爆裂破烂不堪；绿化景观深处，金属扶手早已锈蚀不堪，一碰就碎，整段整段的栏杆扶手倒塌、破损的破损，栏杆扶手外就是深达半米甚至一米以上的沟渠，居民如不慎跌落，后果不堪设想；数片绿植长廊“满目疮痍”，连廊上的景观防腐木都已经腐烂被

卸下堆放，只剩一根根光秃秃的立柱；更让人忧心的是绿地中的景观小桥，桥面腐烂“千疮百孔”，俨然已成危桥。

在3号楼居民家中，记者看到，屋内墙壁斑斑驳驳。居民说，梅雨季节，墙面摸着都是湿漉漉的。年年报修，皆因外墙得不到修缮，内墙渗漏成了顽疾。记者在小区内，仰望幢幢高层，外墙上密密麻麻的细缝清晰可见。记者了解到，已有五十多户居民迫于无奈，垫付费用请来施工队伍自行维修。

在龙柏六村居委会，居民区党总支书记和现任第四届业委会主任魏女士都承认，小区的确存在管理问题，原因直指业委会换届交接不畅，换届审计受阻，维修资金无法启用。其中，前届业委会的维权诉讼费用无处着落，成了矛盾的“导火索”和交接的“肠梗阻”。但同时，他们又坦言，第三届业委会发起维权诉讼的出发点是好的。

## 换届不畅矛盾重重

记者找到了时任第三届业委会主任的沈先生和两位副主任。据介绍，2013年11月第三届业委会成立后，也陷入了业委会没有换届审计，维修资金不能使用的困局。但入住十多年的小区亟待修缮维护，儿童乐园、住宅外立面等维修需求尤其突出。但当时管理小区的复瑞物业始终不提供代管代记的小区公共收益明细，导致换届审计难以执行。为此，第三届业委会发起业主大会，希望通过审计摸清小区家底。2014年5月21日业主大会贴出公告，并抄送房办、居委会。在“启动审计”第三点中明确指出：鉴于上述上海复瑞物业管理有限公司“不提交明细账目”的实际情况，如在审计过程中继续出现不配合等现象，当前的“审计”将立即提升为“司法审计”。

2014年6月18日，在相关部门见证下，业主大会通过决议。在当天业委会盖章的《第一次业主大会闭会决议》中，第三点明确：将申请司法审计，起诉复瑞物业；第四点写明：维权诉讼费、审计费等由全体业主承担，并在公共收益中列支。然而，就在真正要列支公共收益起诉物业公司时，2015年1月召开的业主大会因诸多原因，导致表决流产。但第三届业委会仍决定通过业主众筹，起诉物业维权。

从2015年起，业主垫付审计、诉讼费用等，与复瑞物业开始了长达4年的诉讼。最终，复瑞物业于2017年支付了49.51万元公共收益，并按法院判决偿还了执行款，第三届业委会共追回68.6万元公共收益和2.5万元水费。2018年6月，复瑞物业自行退出小区，业委会改选随之而来，但业主垫付的32万元审计、诉讼费用一直没有列支报销。

而在接任的第四届业委会看来，49.51万元的公共收益即使不提起诉讼，物业公司也会支付，无需耗费如此之大的财力。故于2020年8月，通过业主大会紧急讨论，否决了第三届业委会起诉复瑞物业的合理性，不同意支付任何费用。于是矛盾彻底产生，换届审计因此搁浅，业委会印章等交接不畅，小区管理继续面临缺失。

## 小区之乱如何破解

那么，第三届业委会通过业主大会发起诉讼维权是否合规？在相关部门的备案资料中，记者看到了当时业主大会的公示公告等，其中确有“当前的‘审计’将立即提升为‘司法审计’”的提法，但对“诉讼审计费用如何列支”等有着更为具体表述的《第一次业主大会闭会决议》却不在其中。

第三届业委会的陶女士强调，提起诉讼

完全出于公心，是为小区全体业主维权；在各方都知晓的情况下，没有哪个部门明确指出业委会诉讼维权操作不妥。而第三届业委会主任沈先生认为：法院受理就是对业委会受业主大会授权维权的支持；至今未报销的32万元中18.6万元是法院电脑配对指定上海上审会计师事务所的审计费，司法审计报告彻底查明了小区入住15年来，物业公司的经济账目；虽然法院认定2011年前账目已失去诉讼时效，但仍为小区挽回了不少损失，更是为后续追诉复瑞物业2015年至2018年代管代记的小区公共收益提供了基础和条件，只是因为业委会到任换届而被搁置。

记者从房办和居委会了解到，第四届业委会已通过业主大会否决了第三届业委会起诉复瑞物业的合理性，不同意支付任何费用。记者查阅《物权法》《民法典》，其中明确：业主大会或者业委会的决定，对业主具有约束力。业主大会或者业委会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。在最高院的司法解释中，这一撤销应在一年内行使。这让第三届业委会对第四届业委会通过发起业主大会否决其决议的合法性，产生了质疑。

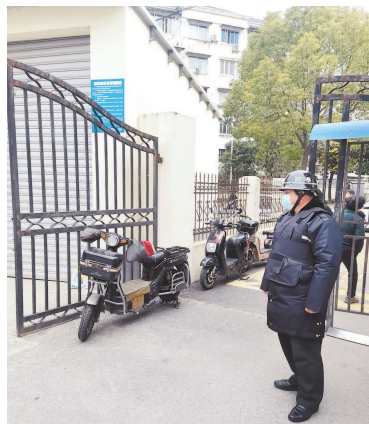
业委会换届审计受阻，交接不畅，无论孰是孰非，造成的是小区管理的缺失，损害的是每一位业主所应享有的最大权益。因此在采访中，相关部门建议：第三届业委会仍可以通过列支报销程序依法主张权益。而根据《上海市住宅物业管理规定》第二十九条：新一届业委会可以请求物业所在地乡、镇人民政府或者街道办事处督促移交。

小区治理的“三驾马车”到底该如何化解解矛盾？小区管理何时能走出“七年之乱”的困局？本报将继续关注。

本报记者 王军 通讯员 陈非茜

## 早晚高峰开放铁门

工农三村进出方便了

早晚高峰时段，一位保安在通道处值守  
季晟祯 摄

本报讯（记者 季晟祯）1月24日，本报6版刊发报道《旋转门仅容一人过 早晚高峰成关卡》，反映杨浦区市光路1128号工农三村内有一扇大铁门常年紧锁，仅留半扇窄窄的旋转门。由于周边既有两所学校，还毗邻地铁站，每到上下学高峰期，这个必经之门常常拥堵。记者介入调查后获悉，居委会在早晚高峰时段，完全开放铁门，方便学生家长通行。

昨天是开学第一天，记者在现场看到，大铁门完全敞开，旁边站着一位保安维持秩序。学生和家长们络绎不绝地从铁门穿过，不少人手里提着大包小

包。“压根没想过这扇铁门会开放，现在接送小孩真的方便许多。”张先生说道。只见他一手牵着孩子，一手抱着被子。不少家长反映，之前单靠旋转门通行很是麻烦，尤其人多的时候，安全隐患重重。如今，学生上学更安心，家长也松了口气。

第三居民区党总支书记张先生表示，目前早晚高峰时段，铁门完全开放，同时安排一名保安在通道处值守。他坦言，设置旋转门的初衷是为了只通人不通车，但大门设计不够合理。“后续会重新设计铁门，比如采用双向通行的T字形大门，这样进出更为方便。”

小帮  
有回音

居民楼粪管重排

## 污水不再倒灌

本报讯（记者 徐驰）2月11日，本报5版刊登报道《居民楼粪管堵塞马桶反水》，反映春节期间崂山新村小区70号居民楼内粪管堵塞，家中马桶反水臭气熏天，整栋楼居民上个厕所竟要前往附近商场，来回近半小时，苦不堪言。记者在回访中了解到，经过施工居民楼粪管已经重排，雨水管也被一并改造。如今，居民的生活已恢复正常。

管理崂山新村小区的潍坊物业柯经理告诉记者，经过沟通之后，维修工人拆除了一楼“清美鲜食”超市的房顶，重排粪管，改变了管道走向，从根本上解决了整栋楼居民家中马桶堵塞的问题。“在施工中，我们还发现雨水管也存在渗漏，也一并做了处理。”

记者向70号楼多位居民核实情况后得知，粪管堵塞的问题已迎刃而解。2楼住户终于可以放心地把沙袋和石头从马桶上搬走，使用抽水马桶的时候，已没有了污水倒灌的情况。

本版编辑/刁炳芳  
视觉设计/邵晓艳